**Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland**

**Kendelse**

Forretningsdag den 20. marts 2026

Sagsnr. 2025-273873

Sagens parter:

**Ejere:** Lodsejerne

(herefter benævnt lodsejerne)

Matr.nr. Matr.nr. 1-5

Beliggende: Adresse 1

9000 Aalborg

Lb.nr. 84

mod

**Vejdirektoratet**

(herefter benævnt anlægsmyndigheden)

---

**Taksationskommissionens afgørelse**

*Ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstes*

---

## Indledende oplysninger

Sagen vedrører erstatningsfastsættelse i anledning af fremrykket ekspropriation af lodsejernes ejendom i sin helhed som følge af den tredje Limfjordsforbindelse.

Fredag den 20. marts 2026, ca. kl. 12.40, samledes Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland på Adresse 1 , 9000 Aalborg. Til stede ved taksationskommissionens behandling af sagen var formanden, lektor, ph.d. Ole Terkelsen, de af transportministeren udpegede kommissionsmedlemmer godsejer Niels Jørgen

Bønløkke og ejendomsmægler Frank Elefsen samt de kommunalt udpegede medlemmer lektor emeritus, cand.oecon. Marius Lyhne-Knudsen og landmand Lars Poulsen.

Som bistand for taksationskommissionen mødte ledende landinspektør Søren Andersen.

Sagen er indbragt for Taksationskommissionen for Nord- og Midtjylland af lodsejerne. Lodsejerne var mødt med deres repræsentanter advokat, ph.d. Louise Faber og advokatfuldmægtig Rebekka Emilie Beermann, begge Lysholt Faber Advokatanpartsselskab.

Anlægsmyndigheden gav møde ved landinspektør og chefkonsulent Michael Larsen, Vejdirektoratet.

Protokollen blev ført af juridisk sekretær, fuldmægtig, cand.jur. Asbjørn Hagen Varde.

**Sagens oplysninger**

Ejendommen matr.nr. Matr.nr. 1-5 andrager ifølge tingbogsattesten et samlet areal på 113.398 m$^2$, hvoraf 320 m$^2$ udgør vej. Ejendommen er beliggende i landzone vest for Aalborg i kort afstand til Adresse 2 .

Bebyggelsen på ejendommen består af en beboelsesejendom på 202 m$^2$ med dertilhørende "atelierbygning", der ifølge BBR omfatter et boligareal på 120 m$^2$ og erhvervsareal på 15 m$^2$. Hertil kommer en indbygget garage og fårestald. Der er en staldbygning med hestebokse. Derudover er der ved beboelsesejendommen en stor parklignende have.

Ejendommen er i øvrigt beskrevet i Statsekspropriationskommissionen for Jyllands kendelse af 21. august 2025, hvis resultat og begrundelse er gengivet nedenfor. For taksationskommissionen er bl.a. fremlagt følgende materiale:

- Klage af 19. september 2025 fremsendt af advokat, ph.d. Louise Faber med 26 bilag
    - Bilag 0: Ekspropriationskommissionens kendelse af 21. august 2025
    - Bilag 1: Adresse 1 , 9000 Aalborg
    - Bilag 2: Virk.dk CVR [redacted]
    - Bilag 3: Regnskaber
    - Bilag 4: Sammenlignelige ejendomme i landzone
        - Bilag 4.1: Adresse 3 , 9000 Aalborg
        - Bilag 4.2: Adresse 4 , 9000 Aalborg
        - Bilag 4.3: Adresse 5 , 9000 Aalborg
        - Bilag 4.4: Adresse 6 , 9000 Aalborg
        - Bilag 4.5: Adresse 7 , 9000 Aalborg
        - Bilag 4.6: Adresse 8 , 9000, Aalborg
        - Bilag 4.7: Adresse 9 , 9000 Aalborg
    - Bilag 5: Sammenlignelige ejendomme i byzone
        - Bilag 5.1: Adresse 10 , 9000 Aalborg
        - Bilag 5.2: Adresse 11 , 9000 Aalborg

        - Bilag 5.3: Adresse 12 , 9000 Aalborg
        - Bilag 5.4: Adresse 13 , 9000 Aalborg
        - Bilag 5.5: Adresse 14 , 9000 Aalborg
    - Bilag 6: Sammenlignelig handel landbrugsjord (Matr.nr. Matr. 6 og 7 -
    - Bilag 7: Sammenlignelig handel bynær jord (Matr.nr. Matr.nr. 8 )
    - Bilag 8: Nordjyllands Amt, Aalborg Kommunes oplæg, 23. maj 2002
    - Bilag 9: Aalborg Kommune, Nordjyllands Amt, Uddybende undersøgelser, Vejudbygningsplaner, Teknisk notat, 20. november 2001
    - Bilag 10: Afslag på nybyggeri på østligste del af ejendommen, 31. maj 2001
    - Bilag 11: Aalborg Kommuneplan, Hovedstruktur uddrag, december 1999
    - Bilag 12: Lokalplan 05-072, december 2003
    - Bilag 13: Lokalplan 3-3-106, oktober 2012
    - Bilag 14: Udstykningsplan matr.nr. Matr.nr. 9
    - Bilag 15: Udstykningsplan matr.nr. Matr.nr. 10
    - Bilag 16: AAK, Aalborg Kommune har solgt erhvervsjord for 135 millioner kroner, 4. april 2025
    - Bilag 17-19: Nordjyllands Amt, tredje Limfjordsforbindelse, tidsplan, høring m.v.
    - Bilag 20: Trafikaftale 2014
    - Bilag 21: Sammenlignelige byggegrunde på Adresse 25
        - Bilag 21.1: Adresse 15 , 9000 Aalborg
        - Bilag 21.2: Adresse 16 , 9000 Aalborg
        - Bilag 21.3: Adresse 17 , 9000 Aalborg
    - Bilag 22: Forpagtningsaftale vedr. 8,22 ha jord
    - Bilag 23: Lodsejernes partsindlæg for kommissarius
    - Bilag 24: Fotos af ejendommen
    - Bilag 25: Opgørelse af hovedmatriklens have
    - Bilag 26: Opdeling af Matr.nr. 11 i forhold til hovedmatriklen
- Partsindlæg af 27. februar 2026 fra advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab med nye bilag (bilag 23 og 24) om Naturstyrelsens køb af Adresse 18
- Partsindlæg af 27. februar 2026 fra advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab om udbuddet af Adresse 19 , 9000 Aalborg
- Ekstrakt udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
- Materialesamling for ekspropriationer på Adresse 20 , 9000 Aalborg udleveret af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab
    - Højesterets domme optrykt i U 1975.718 H, U 2011.232 H, U 2002.763 H og U 2008.1434 H samt Overtaksationskommissionen for Nordsjællands kendelse af 6. juni 2008 optrykt i MAD 2009.261
    - Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udg., 2019, side 151-158
- Partsindlæg (procedure) af 20. marts 2026 udleveret på taksationsforretningen af advokat, ph.d. Louise Faber, Lysholt Faber Advokatanpartsselskab

- Vejdirektoratets procedure af 20. marts 2026 udleveret af landinspektør og chefkonsulent Michael Larsen, Vejdirektoratet

**Ekspropriationskommissionens afgørelse af 21. august 2025**

*"Kommissionen har på baggrund af sagens faktiske oplysninger, herunder ejendommens beliggenhed, indretning, størrelse, karakter og stand truffet afgørelse om, at ejeren for ejendommen i sin helhed med eksisterende bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør tilkendes 11.600.000 kr.*

*Kommissionen har ved sin afgørelse set på ejendommen og dennes muligheder, uden at skele til det foreliggende projekt, som er årsag til ekspropriationen.*

*Udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er det afståedes værdi i handel og vandel, hvilket fremgår af bestemmelsen i ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Med værdien i handel og vandel forstås det beløb, som det afståede ville kunne indbringe ved et salg på det åbne marked inden for en rimelig salgsperiode, til en almindelig fornuftig køber ud fra de stedlige pris- og markedsforhold, altså til markedsprisen.*

*Indledningsvist har kommissionen lagt vægt på, at det på ejendommen værende bygningssæt fremstår velholdt. Der er tale om en beboelse i træ som er malet. Boligen er i to plan og har terrasse vendt mod haven og grønne arealer. Stue og køkken er samlet. Boligen er rummelig og velindrettet.*

*Derudover har kommissionen lagt til grund, at ejendommen har flere funktionelle fritliggende bygninger, herunder atelier, stald med saddelrum samt mindre værksted.*

*Kommissionen har endvidere lagt vægt på ejendommens placering og beliggenhed, der er tæt på både naturskønne områder og Aalborg. Det er kommissionens opfattelse, at der ikke foreligger et plangrundlag som kan begrunde, at der udredes en pris for jord der indeholder forventningsværdi. Jorden er derfor værdiansat som landbrugsjord og grønne arealer tæt på beboelse.*

*Kommissionen har endvidere lagt til grund, at der på ekspropriationstidspunktet drives virksomhed fra atelieret, hvorfor der i flytteomkostninger indregnes et beløb til flytning af disse aktiviteter.*

*Ejerne tilkendes derfor 60.000 kr. i almindelige flytteomkostninger ifm. fraflytning af ejendommen, og yderligere 75.000 kr. for ulemperne ved flytningen af virksomheden.*

*Kommissionen har for udgifter til sagkyndig bistand i henhold til ekspropriationsproceslovens § 29 tillagt ejeren en godtgørelse 40.000 kr. Kommissionen har herved lagt vægt på sagens karakter, omfang og kompleksitet.*

*Ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet med henvisning til ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.*

*Med hensyn til forretningen forholdes som nedenfor anført, jf. ekspropriationsproceslovens § 22, 2. pkt.*

*Herefter*

*b e s t e m m e s:*

| | |
|---|---|
| *For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør, agerjord og for samtlige ulemper ved afståelsen* | *11.600.000 kr.* |
| *Flytteomkostninger* | *60.000 kr.* |
| *Flytning af virksomhed* | *75.000 kr.* |
| *Af erstatningen tilbageholdes et beløb på 25.000 kr. indtil ejendommen er ryddet.* | |
| *Renter 1,85 % p.a. fra den 31. oktober 2025.* | |
| *For sagkyndig bistand* | *40.000 kr.* |

*[…]"*

**Parternes påstande og synspunkter**

Lodsejerne påstod ekspropriationskommissionens afgørelse ændret, således at erstatningen forhøjes til ca. 34 mio. kr.

Lodsejernes repræsentant har sammen med klagen af 19. september 2026 fremsendt et partsindlæg, hvoraf følgende fremgår:

"På vegne af lodsejerne Lodsejerne , som jeg repræsenterer, indleveres hermed klage over Kommissarius' kendelse af 21. august 2025, vedr. Adresse 1 , 9000 Aalborg (Bilag 1).

Klagen angår erstatningsspørgsmålet.

Ejendommen eksproprieres i forbindelse med etableringen af den 3. limfjordsforbindelse (Egholmmotorvejen). Den 14. maj 2025 afholdte Kommissarius ekspropriationsforretning på ejendommen.

Lodsejernes partsindlæg indleveret til Kommissarius medsendes som Bilag 23. Dertilhørende bilag indleveres sammen med nærværende. Efterfølgende meddeler lodsejerne, at erstatningsforslaget ikke kan tiltrædes. Kommissarius afsiger som følge heraf kendelse den 21. august 2025.

Kendelsen lyder:

| | |
|---|---|
| For ejendommen i sin helhed med påstående bygninger samt mur- og nagelfast tilbehør og for samtlige ulemper ved afståelsen | 11.600.000 kr. |
| For flytteomkostninger | 60.000 kr. |
| Flytning af virksomhed | 75.000 kr. |
| For sagkyndig bistand | 40.000 kr. |
| **I alt** | **11.775.000 kr.** |

Kommissionen afsagde kendelse ved enstemmighed.

Lodsejerne ønsker Taksationskommissionens efterprøvelse af. erstatningens størrelse, jf. ekspropriationsproceslovens § 19.

Lodsejerne gør gældende, at fuld erstatning for afståelsen udgør **34.749.804 kr.**

**1. Sagsfremstilling**

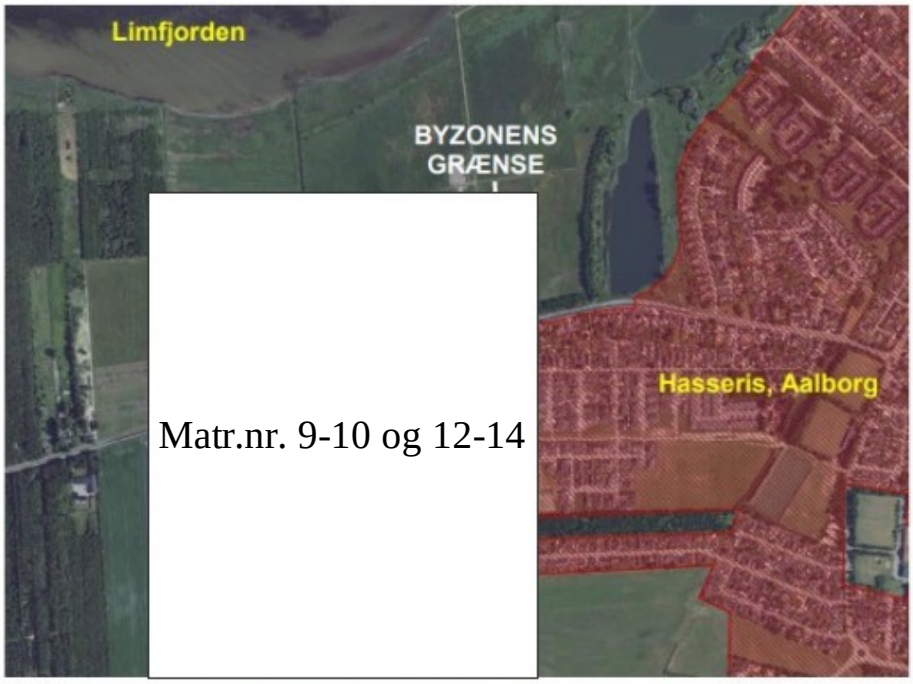
Lodsejerne indgik købsaftale den 12. december 2002 om Adresse 1 , 9000 Aalborg med overtagelsesdag den 1. februar 2003. Skødet er tinglyst den 16. april 2003. Ejendommen er beliggende i landzone (**Bilag 1**).

**1.1 Adresse 21 , 9000 Aalborg**

Adresse 21 , Ejendomsnummer (BFE-nr.): [redacted], består af fem matrikler, Matr.nr. 9-10 og 12-14 .

| | | |
|---|---|---|
| Matrikelnummer: | Matr.nr. 12 | 14.417 m$^2$ (heraf ingen vej) |
| Matrikelnummer: | Matr.nr. 9 | 21.972 m$^2$ (heraf ingen vej) |
| Matrikelnummer: | Matr.nr. 13 | 14.752 m$^2$ (heraf ingen vej) |
| Matrikelnummer: | Matr.nr. 10 | 35.350 m$^2$ (heraf ingen vej) |
| Matrikelnummer: | Matr.nr. 14 | 25.907 m$^2$ (heraf 320 m$^2$ vej) |

Kort over matriklerne ses herunder:




**1.1.1 Bortforpagtning af jord**

Lodsejerne bortforpagter 8,22 hektar af jorden til Person 1 for 20.550 kr./årligt. Forpagtningsaftalen medsendes som **Bilag 22**.

**1.2 Hovedmatriklen:** Matr.nr. 12

På ejendommens hovedmatrikel er fire bygninger.

Bygning 5: Stuehus med samlet boligareal på 202 m$^2$ opført i 2002.

Bygning 6: Anden bygning til landbrug mv. på 256 m$^2$ opført i 2002, der er indrettet som stald til heste.

Bygning 7: Anden bygning til helårsbeboelse med samlet areal på 216 m$^2$, herunder et boligareal på 120 m$^2$ og erhvervsareal på 15 m$^2$, der er opført i 2006 og ombygget i 2010, der er indrettet som atelier med kontor, fårestald og dobbelt garage

Bygning 8: Udhus på 36 m$^2$ opført i 1994.

Placeringen af bygninger ses nedenfor:




Fotos af ejendommen medsendes som **Bilag 24**.

Hovedmatriklen er beliggende i Landzone vest for Aalborg med gåafstand til fjorden med skel ved Adresse 22 midte udgør skiftet mellem by og landzone. Adresse 23 stuehus ligger 230 m vest for grøften.

Der er kun 12 minutter fra Aalborg Centrum, 5 minutter fra indkøbsmuligheder i byens velhaverkvarter og Hasseris Bymidte.

Der er flere vuggestuer/børnehaver ( Adresser ), folkeskoler ( Adresser ) samt friskoler ( Adresser ) foruden ungdomsuddannelser ( Adresser ) og fritidsaktiviteter for børn, unge og voksne indenfor gå- og cykelafstand, bl.a. via stisystemet Adresser . Der er gode busforbindelser.

Det er særligt den korte afstand til Aalborg Centrum og Adresse 2 og fjordens rekreative områder vest for Limfjordsbroen ( Adresser ) og den korte afstand til turistattraktionerne ( Adresser ), der gør hovedmatriklen, en attraktiv ejendom.

Hovedmatriklen er karakteristisk og i Aalborg kendt af alle som ”den sorte trægård”. Bebyggelsen er generelt er velholdt og i meget god stand med mange gennemtænkte detaljer. Udsigten fra stuehuset er fantastisk, og der er kælet for detaljerne inde som ude. Ude holdes havens arealer som naturgrund, hvor der er tænkt på biodiversitet og dyreliv i alle løsninger.

Der er plads til hestehold med store åbne hestebokse, gode staldarealer og saddelrum.

Der er etableret atelier, der er lyst og stille nær stuehuset. Her er også garage til to biler, overdækket areal og en lille fårestald. Bygningen er delvist registreret til beboelse, men hele bygningen er forberedt til beboelse i den hensigt at udgøre aftægtsbolig ved det generationsskifte, der oprindelig var hensigten.

Hovedmatriklens idylliske beliggenhed i landzone kombineres med bylivets fordele, hvilket gør det til en unik og attraktiv ejendom.

### 1.2.1 Lodsejernes renovation og udvidelse af hovedmatriklens bebyggelse

Stuehuset er ombygget i henholdsvis 2003, 2012 og senest i 2018. Alt fremstår særdeles velholdt med stort lysindfald og udsigt til åbne vidder.

Hovedmatriklen omfatter tillige et atelier på 120 $m^2$, der er registreret som helårsbeboelse. Atelieret er etableret i 2010.

Hele atelierbygningen inkl. fårestalden og overdækningen, er forberedt til om- og tilbygning med boligstandard i tag, støbt fundament og forberedt el og rør. Ligesom der er forberedt til etablering af køkken og toilet i det nuværende atelier. Baggrunden herfor er at lodsejernes oprindelige planer ved opførelsen var at forberede atelieret til senere aftægtsbeboelse, og lade stuehuset overgå til næste generation.

Der er generelt tale om en gennemrenoveret villa, som er særdeles velholdt. Samlet set kan renovationer og udvidelse af ejendommen oplyses, at have kostet ca. **3.200.000 kr.**

1.2.2 Hovedmatriklens driftsbygninger

Hovedmatriklen har to driftsbygninger, jf. BBR-meddelelsen (**Bilag 1**).

Bygning 6: Anden enhed til landbrug mv., **256 $m^2$**, opført **2002**
Bygning 7: Anden bygning til helårsbeboelse, **15 $m^2$**, opført **2006**, ombygget **2010**

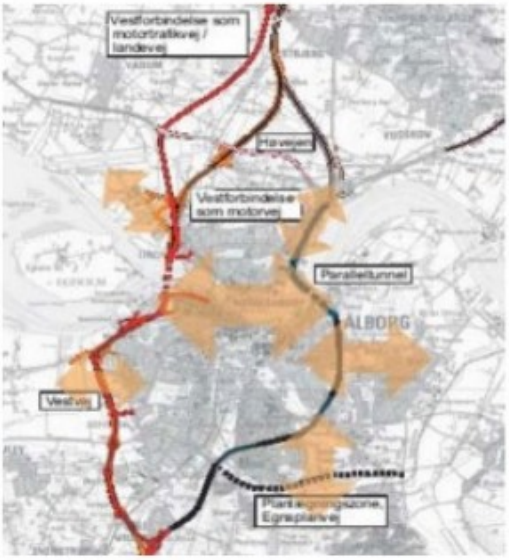
Bygning 6 er indrettet til hestehold med gode staldfaciliteter, herunder bl.a. et sadelrum, der er etableret i 2003 og ombygget i 2011. Bygningen indeholder også værksted, fyrrum og fårestald samt en garagebygning på 48 $m^2$. Garagebygningen er etableret i 2006. Bygningen er særdeles velholdt.

Bygning 7 (det tidligere omtalte atelier) er delvis beboelse (120 $m^2$) og delvis erhvervsareal (15 $m^2$).

## 1.3 Lodsejernes forventning om udstykning

### 1.3.1 Den kommunale planlægning af området

I Aalborgs kommunes Trafik- og Miljøhandlingsplan fra 1999 er 2 linjer reserveret som planlægningszone: Lindholmlinjen og Paralleltunnel. De samme to linjer er reserveret i Regionplan 2002. Planerne angår henholdsvis en udbygning af den eksisterende motorvej E45 som en paralleltunnel og Lindholmlinjen. Lindholmlinjen udgøres af en to-sporet kommunevej syd for fjorden, der omtales som "Vestvejen".




Uanset valg af linjeføring er forventningerne i henhold til plangrundlagene på erhvervelsestidspunktet, at byen skal udvikles mod vest.

Kortet til højre viser den forventede byudvikling i henhold til et oplæg fra Aalborg Kommune v. Erik Møller på borgermøde den 23. maj 2002 (**Bilag 8**). Byudviklingen illustreres med en orange pil.

På kortet ses tillige "Vestvej" syd for Fjorden, som en del af "Lindholmlinjen" Overvejelserne om motorvej/motortrafikvej/landevej angår en delstrækning af Lindholmlinjen nord for fjorden.

Den forventede byudvikling fremgår tillige af Aalborg Kommunes planstrategi 2003, der vises i oplægget (**Bilag 8**), at skulle angå området i vest ved "Engene":




Den forventede udvikling for området ved "Engene" og "tilslutning til "Vestvej" fremgår videre af slide med overskriften "byen i engene":




Vurderingerne af Vestvejens konsekvenser indgår i diverse rapporter om vejprojektet (Se eksempelvis **Bilag 9, side 8**), der generelt konkluderer:

*"En vestlig omfartsvej vil give gode muligheder for at vejbetjene eventuelle* ***nye byudviklingsområder*** *mod vest."*



Lodsejerne har haft en betydelig forventningsværdi ift. den planmæssige arealreservation af Lindholmlinjen i samspil med Nordjyllands Amt og Aalborg Kommunes udmeldinger om forventet byudvikling mod vest i netop lodsejernes område "Engene". Lodsejernes ejendom har matrikulære skel til bygrænsen ved den eksisterende bebyggelse. Lodsejerne forventede med rette på erhvervelsestidspunktet, at der ville blive mulighed for udstykning af matriklerne 13m og 8ak og dele af matrikel 13n, når planerne om etablering af Vestvejen langs den daværende byzone længst vest på grunden blev realiseret.

Lodsejerne forventede også med rette, at planerne ikke påvirkede ejendommes samlede areal, i henhold til den afgørelse fra Nordjyllands Amts den 31. maj 2001, som indgik i handlens bilag (Se Bilag 10).

Det fremgår heraf, at de daværende planer netop var årsag til, at sælgerne af Adresse 21 , ikke kunne genopføre Adresse 21 på sin oprindelige beliggenhed øst på Matr.nr. 15 ved Adresse 24 ud mod Adresser , jf. afgørelsen, side 2:

"Ejendommen er beliggende i landzone, der mod øst grænser til byzone. Det fremgår af hovedstrukturkortet til Regionplan '97, at ejendommen er omfattet af "planlægningszone for veje". Det fremgår af regionplanretningslinie 1.5.2, at der i kommuneplanen skal reserveres arealer til anlæg af nye veje og linjeføringer.

I Aalborg Kommunes kommuneplan er det optaget vejudlæg på ejendommen til en eventuel ny 3. limfjordsforbindelse med en vestlig vejforbindelse."

Kommuneplanens hovedstruktur fra 1999 (**Bilag 11**).

Lodsejerne har på købstidspunktet derfor kun en forventning om, at der kan komme en 3. limfjordsforbindelse i form af en kommunevej i den østlige del af ejendommen. Adresse 24 markerer skellet mellem lodsejernes matr.nr. 13m og byzone. Plangrundlagene og kommunens udmeldinger bestyrker udsigten til, at byen skal vokse mod vest med den naturlig planmæssigeudvikling af bebyggelse, der følger af et nyt kommunalt vejanlæg. Kommunes byudvikling mod vest udmønter sig løbende i nye kommuneplantillæg og nye lokalplaner for "Engene" i området øst for Adresse 24 , se eks. lokalplan 05-072 **Bilag 12** og Lokalplan 3-3-106 **Bilag 13**.

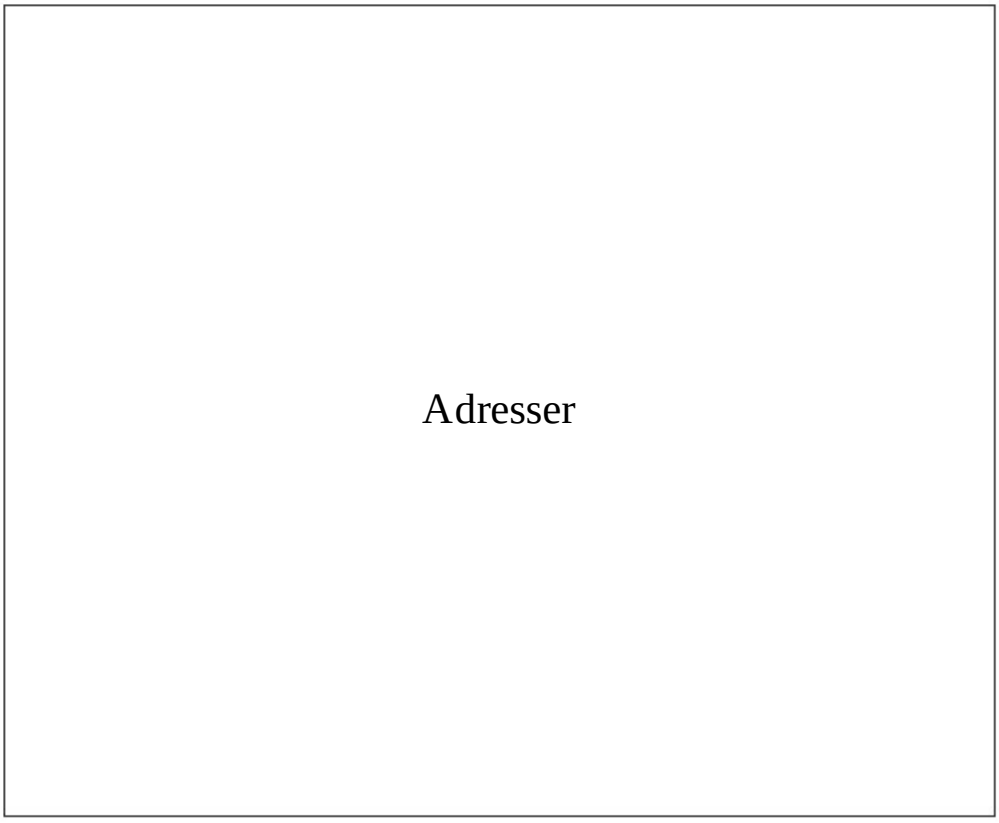
I dag er det alene Adresse 24 og den nuværende grusvej, der adskiller lodsejernes matrikel fra de nye boligområder frem til bygrænsen. Etableringen af en stor landevej et sted øst på matrikel 13m og 8ak vil forventningsmæssigt medføre yderligere byudvikling vest for vejen. Forventning om byudvikling mod vest og deraf følgende berettiget forventning i ekspropriationsmæssig henseende er fuldt med rette på erhvervelsestidspunktet.

### 1.3.2 Lodsejernes planer

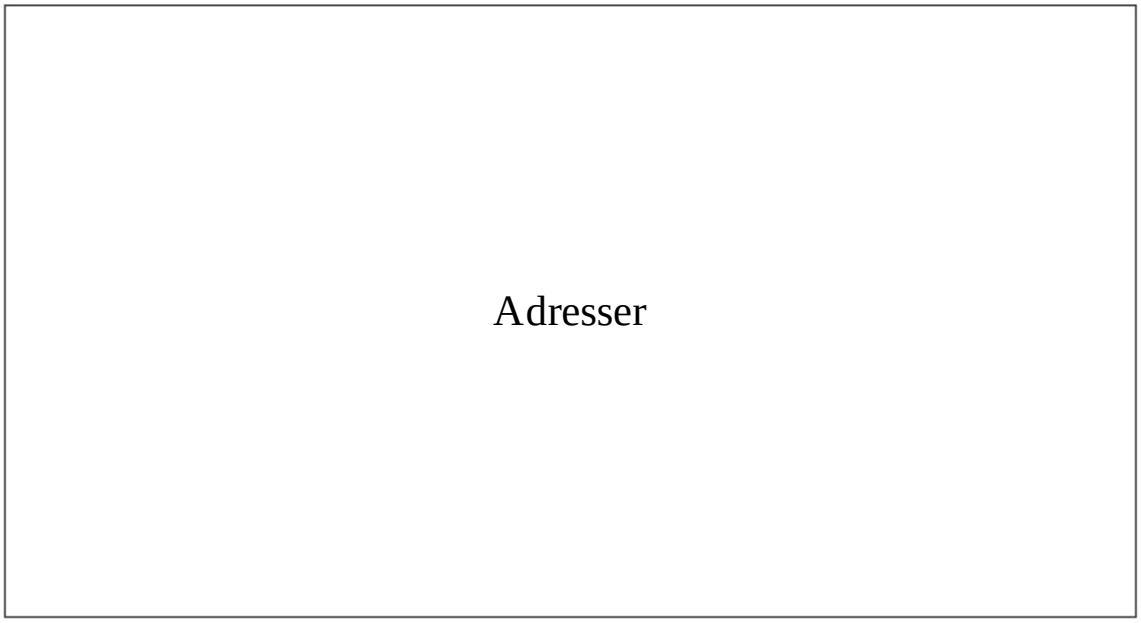
Det fremgår af Nordjyllands Amts afslag på byggetilladelse af den 21. juni 2001 (**Bilag 10**), at ejendommens østlige areal er omfattet af "planlægningszone for veje", hvilket i 2003 skaber forventningsværdien om fremtidig adgang til byudvikling, enten som erhverv eller som beboelse, alt afhængig af kommuneplanernes fremtidige indhold.

Denne forventningsværdi skal derfor erstattes, uanset at planlægningen ændrer karakter og i 2024 udgøres af en statslig vej i form af en motorvej placeret længere med vest og under anvendelse af meget mere areal end de på købstidspunktet udarbejde plangrundlag antydede.

I forlængelse af kommunens udstykninger øst for Adresse 24 i 2011 ( Adresse 25 og Adresse 26 ) begynder lodsejerne at drøfte mulige udstykninger med bl.a. landinspektør Person 2 . Drøftelserne til brug for ekspropriationssagen er skriftliggjort med angivelse af den aktuelt tinglyste vejbyggelinje for 3. Limfjordsforbindelse som en motorvej på matr.nr. 13m og 8ak. Udstykningsplanen for matrikel 13m og 8ak medsendes som henholdsvis **Bilag 14** og **Bilag 15**, og indsættes illustrativt her:




Udarbejdelsen af udstykningsplanen skal illustrere en mulig udstykningsplan. Her med op til 44 byggegrunde uden der dog er fradraget et muligt areal til "Vestvejen".




Uanset om der planlægges med boliger, som vist i udstykningsplanerne, eller der planlægges med erhverv, er der en betydelig forventningsværdi knyttet til planerne om en kommunalvej. Kvadratmeterprisen er for velbeliggende erhvervsgrunde er 400 $m^2$ eks. moms (Bilag 16). Det skyldes blandt andet, at et godt vejnet til en virksomhed prioriteres højt hos køber.

Berettiget forventningsværdi indgår i beregningen for grundlovens krav om "fuld erstatning", jf. U2011.232H. Dommen angår arealer, der i en tidlig kommuneplanlægning er placeret inden for mulige byvækstområder, men som senere eksproprieres til anlæg af motorvej.

Det er ikke afgørende for, at der skal bevilliges yderligere erstatning, at forventningerne først kan realiseres efter vedtagelse af nye plangrundlag, jf. U1975.718H. I U1975.718H anfører Højesteret i præmisserne:

> *"Det findes imidlertid ikke at være udelukket,* ***at arealet i handel og vandel kan have en yderligere værdi på grund af forventningen om en ændret anvendelsesmåde, selv om dette forudsætter tilladelser i medfør af loven, som ejeren ikke har krav på, eller en ændring af arealets zonestatus.*** *(…)"*

Se også Hanne Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave, Djøf Forlag, 2019, s. 151:

> "Det vil derfor oftest være kommuneplanens arealreservationer, der skaber en forventningsværdi."

**Myndighedernes gradvise ændring af planerne er uden betydning**

Tidslinje vedr. planlægningen i tiden omkring lodsejernes erhvervelse af ejendommen medsendes som **Bilag 17**. Der iværksættes en VVM-offentlighedsfase i 2002 om 3 løsninger: Vestforbindelse som motorvej, Vestforbindelse som motortrafikvej/landevej og Udbygning af den nuværende motorvejslinje inkl. en paralleltunnel. (**Bilag 18**). Processen fører ikke til en bindende beslutning i Regionplantillæg fra 2003 om Egholmlinjen, idet Naturklagenævnet den 13. februar erklærede VVM-redegørelsen og det tilhørende Regionplantillæg fra 2003 om arealreservationer til en linjeføring over Egholm ugyldig, idet VVM-vurderingen ophæves som ugyldig af Naturklagenævnet (**Bilag 19**). Amtets forsøg i 2006 på vedtagelse af nyt plangrundlag lykkedes heller ikke, idet Amterne nedlægges i 2007. I 2014 fremgår af et trafikforlig, at Lindholmlinjen ophæves (**Bilag 20**). Herefter er der ingen retsakter, der bindende fastlægger, at Adresse 21 er pålagt en arealreservation til vej. I 2014 fremgår også af trafikforliget den 3. limfjordsforbindelse ønskes fastlagt i Egholmlinjen, og at vejen skal anlægges som en motorvej. Forliget er ikke en bindende retsakt. Heller ikke selvom byggelinjen tinglyses på ejendommen i 2015. Det er en foreløbig tinglysning, idet der ikke er vedtaget en anlægslov.

Den opdaterende miljøkonsekvensrapport i 2021 udmunder ikke i en bindende beslutning, men må suppleres af nye undersøgelser. Herefter flyttes vejanlægget længere mod vest, og der udfærdiges i 2023 de supplerende miljøvurderinger, der fører til anlægslovens vedtagelse den 14. maj 2024.

Det er uden betydning for forventningsværdien og værdiansættelsen heraf, at der efter erhvervelsen af en ejendom igangsættes planlægning, der gradvist peger i retning af, at området inddrages til anden offentlig anvendelse (motorvej) end forudsat, jf. Hanne Mølbeck m.fl., Ekspropriation i praksis, 2. udgave, Djøf Forlag, 2019, s. 154:

> "Hvis der ud fra den kommunale planlægning har været en berettiget forventning om overførsel af arealer til byzone og mere intensiv anvendelse, vil den opståede forventningsværdi skulle erstattes, selvom denne planlægning må opgives som følge af senere planlægning for ekspropriationsanlægget." Det vil derfor oftest være kommuneplanens arealreservationer, der skaber en forventningsværdi."

Retsstillingen fremgår bl.a. af U2011.232H (Djursland motorvejen)

> "På den baggrund finder Højesteret at der inden den nærmere konkretisering ag Djurslandmotorvejens linjeføring var en forventning om at hele ejendommen i fremtiden ville kunne anvendes til bebyggelse." Erstatningen blev ansat til 200 kr./$m^2$.

Og KFE 2015.304 (Sygehus i Aalborg Øst):

> "at det forhold, at forventningsværdien forsvandt i takt med, at det blev klart, at området ville blive inddraget til sygehus, ikke betyder, at der ikke skal ydes erstatning for forventningsværdi".

Den oprindelige planlægning om en kommunevej, Vestvej og byudvikling mod vest er opgivet som led i den samtidigt gennemførte planlægning for en motorvej, der leder til ekspropriationen.

**2. Anbringender**

Det gøres gældende

**At Kommissionens afgørelser om ejendommens handelspris er truffet på utilstrækkeligt oplyst grundlag i strid med officialprincippet og ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4.**

- Der er ingen oplysninger om sammenligningshandler til brug for fastlæggelse af ejendommens handelsværdi i det konkrete område.
- Der er ingen oplysninger om vægtningen af lodsejers omfattende renovation af ejendommen, det fremgår kun at "det på ejendommen værende bygningssæt fremstår velholdt".
- Der er ingen oplysninger om erstatning for mistede indtægter for bortforpagtning, til trods for kontrakt herfor er fremlagt.
- Der er ingen vurdering af værdien af ejendommens store have i landzone, der efter Taksationskommissionens praksis skal ansættes med særskilt værdi.

**At ekspropriationssummen er fastsat for lavt, og ikke giver fuld erstatning, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt. og ekspropriationsproceslovens § 17.**

**At ekspropriationssummen for matr.nr. 13f udgør 11.892.830 kr. jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.**

**Vurdering på baggrund af fremlagte sammenligningshandler**

Til støtte herfor henvises til aktuelle handler i området, beliggende i landzone og byzone, der gennemgås henholdsvis i afsnit 3.1.1 og 3.1.2. En rimelig erstatning kan fastsættes som gennemsnittet af handelspriserne i de to zoner.

Kommissionen har fastsat en samlet erstatning på 11.600.000 kr. for hele ejendommen og dertilhørende jordtilliggende. I nærværende behandles ejendommen opdelt.

På baggrund af kvadratmeterprisen for sammenligningshandlen **i landzone** på 27.378 kr./m$^2$, kan prisen i handel og vandel for hovedmatriklen (13f) fastsættes til **7.282.256 kr.** (322 m$^2$ (boligareal) * 27.378 kr./m$^2$ (gennemsnitsprisen i landzone) – 1.533.460 kr. (korrektion) = 7.282.256 kr.), svarende til 22.615 kr./m$^2$. Prisen er korrigeret for at ejendommen har mindre jordtilliggende end sammenligningshandlen.

Korrektionen for mindre jordtilliggende udgør et fradrag på 1.533.460 kr. af den samlede handelspris for, at ejendommen i gennemsnit har 76.673 m$^2$ mindre jordtilliggende (95.030 m$^2$ (gennemsnitlig jord for sammenligninshandlerne) – 14.417 m$^2$ (hovedmatriklen) - 3.940 m$^2$ (del af Matr.nr. 11 , jf. Bilag 26) = 76.673 m$^2$) end

sammenligningshandlerne. Korrektionen tager udgangspunkt i en pris på 20 kr./m$^2$ for almindelig landbrugsjord.

På baggrund af den gennemsnitlige kvadratmeterpris for sammenligningshandlerne i byzone på 34.457 kr./m$^2$, kan prisen i handel og vandel fastsættes til 11.538.274 kr. (322 m$^2$ (boligareal) * 34.457 kr./m$^2$ (gennemsnitsprisen i byzone) + 181.900 kr. (korrektion for have) + 261.220 kr. (korrektion for jordtilliggende) = 11.538.274 kr.) Prisen er korrigeret for værdien af øvrige bygninger og forskel i jordtilliggende.

Korrektionen for større have udgør et tillæg på 181.900 kr. til den samlede handelspris, fordi ejendommen i gennemsnit har 3.638 m$^2$ mere have (5.296 m$^2$ (hovedmatriklens have, jf. Bilag 26) - 1.658 m$^2$ (gennemsnitlig grund for sammenligningshandlerne) = 3.638 m$^2$) end en stor parcelhusgrund. Korrektionen tager udgangspunkt i en værdi på 50 kr./m$^2$, svarende kommissionens faste praksis for erstatning for stor have i landzone, jf. f.eks. sagsnr. 2024-168091 og 2024-204076.

Korrektionen for forskellen på jordtilliggende udgør et tillæg på 261.220 kr. af den samlede handelspris for, at ejendommen i gennemsnit har 13.061 m$^2$ mere jordtilliggende (14.417 m$^2$ (hovedmatriklen) + 3.940 m$^2$ (del af Matr.nr. 11 , jf. Bilag 26) - 5.296 m$^2$ (allerede erstattet som have) = 13.061 m$^2$). Korrektionen tager udgangspunkt i en pris på 20 kr./m$^2$.

På baggrund af sammenligningshandler vurderes hovedmatriklen til **9.410.265 kr.**, som er gennemsnit af de to værdiansættelsesmetoder knyttet til henholdsvis byzone og landzone, for hovedmatriklen.

Denne pris bør tillægges en værdi for ejendommens egenskaber og herlighedsværdi, da den er væsentligt over gennemsnittet. Der er tale om en hesteejendom, som er beliggende helt op til Aalborgs dyreste boligområde, Adresse 2 , samt tæt på Aalborg Centrum med gå- og cykelafstand til alle dagligdagens nødvendigheder. Denne type ejendomme findes ikke andre steder i Aalborg og naboejendomme længere ude af vejen er meget sjældent udbudt. Herlighedsværdiens opgøres skønsmæssigt til **1.750.000 kr.**

Den samlede erstatningssum for matr.nr. 13f og en del af 13n (**Bilag 26**) udgør således **11.160.265 kr.**, jf. sammenligningshandlerne.

**Vurdering på baggrund af** Adresse 23 **103**

Til støtte for en højere ekspropriationssum henvises til ekspropriationen af naboejendommen Adresse 8 , 9000 Aalborg.

Ejendommen har et boligareal på 198 m$^2$ og et jordtilliggende på 98.901 m$^2$, heraf 530 m$^2$ vej.

Vejdirektoratet betalte 7.535.000 kr. for ejendommen inklusiv jordtilliggende, svarende til 38.055 kr./m$^2$ (boligareal delt med købesum) (**Bilag 4.6**).

På baggrund af denne handel vurderes hovedmatriklen til 10.642.830 kr. Prisen er korrigeret for, at Adresse 27 har et væsentlig større jordtilliggende.

Korrektionen for forskellen på jordtilliggende udgør et fradrag på 1.620.880 kr. (14.417 m$^2$ (hovedmatriklen) + 3.940 m$^2$ (del af Matr.nr. 11 , jf. Bilag 26) - 98.091 m$^2$ ( Adresse 8 ) = -80.544 m$^2$) af den samlede handelspris for, at ejendommen i

gennemsnit har 13.061 m$^2$ mere jordtilliggende (14.417 m$^2$ (hovedmatriklen) + 3.940 m$^2$ (del af Matr.nr. 11 , jf. Bilag 26) - 5.296 m$^2$ (allerede erstattet som have) = 13.061 m$^2$). Korrektionen tager udgangspunkt i en pris på 20 kr./m$^2$.

Denne pris bør tillægges en værdi for forskellen i egenskaber, herlighedsværdi og kvalitet i øvrigt mellem lodsejers ejendom og Adresse 8 . Adresse 8 er en praktisk landbrugsejendom med mange ældre landbrugsbygninger samt et stuehus opført i 1920. Lodsejers ejendom er en liebhaverejendom af høj kvalitet, hvor der er tænkt over alle de små detaljer, samt større beboelse samt landbrugsbygning, som alle er opført i hhv. 2002 og 2006. Forskellen opgøres skønsmæssigt til **1.250.000 kr.**

Den samlede erstatningssum for matr.nr. 13f og en del af 13n (**Bilag 26**) udgør således **11.892.830 kr.**, jf. handlen af naboejendommen, Adresse 8 .

**At ekspropriationssummen for matriklerne Matr.nr. 9-10 og 12-14 og Matr.nr. 10 , er 2.828.623 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.**

Ejendommens jordtilliggende kan opdeles i henholdsvis *almindelig landbrugsjord* og *bynær landbrugsjord*.

Ejendommens matrikel Matr.nr. 9-10 og 12-14 , udgør almindelig landbrugsjord.

Ejendommens matrikel Matr.nr. 10 udgør bynær landbrugsjord. Dette skyldes matriklernes tætte placering til grænsen for byzonen.

Opdelingen af ejendommens jordtilliggende er illustreret nedenfor. Matriklerne der udgør almindelig landbrugsjord er angivet uden understregning, imens de bynære matriklerne er understreget:



**Almindelig landbrugsjord (** Matr.nr. 9-10 og 12-14 **)**

Vurderingen tager udgangspunkt i en pris på 20,26 kr./m$^2$, jf. **afsnit 3.2.1**.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. 9-10 og 12-14 | 26.587 m$^2$ (fratrukket 320 m$^2$ vej) | 538.653 kr. |

**I alt 538.653 kr.**

**Bynær landbrugsjord** Matr.nr. 14

Vurderingen tager udgangspunkt i en pris på 33,61 kr./m$^2$, jf. **afsnit 3.2.2**.

Erstatningsposten er matrikelvis opgjort således:

| | | |
|---|---|---|
| Matr.nr. 13 | 10.811 m$^2$ (heraf ingen vej og fratrukket tillæg til hovedmatriklen, jf. **Bilag X**) | 363.358 kr. |
| Matr.nr. 9-10 og 12-14 | 26.587 m$^2$ (fratrukket 320 m$^2$ vej) | 738.479 kr. |
| Matr.nr. 9-10 og 12-14 | 35.350 m$^2$ (heraf ingen vej) | 1.188.133 kr. |

**Den samlede erstatning**

Den samlede erstatning for matriklerne lyder således på **2.828.623 kr.**

**At lodsejerne derudover skal tilkendes erstatning for forventningsværdi for matrikel** Matr.nr. 9-10 og 12-14 **, jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.**

Da lodsejerne erhvervede Adresse 21 den 20/12 2002 med overtagelsesdag den 1. februar 2003, var der ingen planer eller beslutning om en 3. Limfjordsforbindelse i form af en motorvej.

Det fremgår af købsaftalen under tinglyste servitutter på ejendommen, at der ikke er tinglyst en byggelinje for 3. Limfjordsforbindelse (**Bilag 1**). I købsaftalen vedr. ejendommen anføres under sælgers erklæringer (**Bilag 1**):

”køber er gjort bekendt med regionplan/kommuneplan for Aalborg Kommune, hvorefter dele af ejendommen er udlagt/reserveret til en mulig 3. Limfjordsforbindelse, jfr. den til køber udleverede skrivelse af 31.5.2002 fra Nordjyllands Amt”

Lodsejerne haft en berettiget forventning om en 3. limfjordsforbindelse som en kommunal vej, som følge af den kommunale planlægning af området om udvikling af Aalborg mod vest, jf. **sagsfremstillingens afsnit 1.3**.

Lodsejernes matrikel Matr.nr. 9-10 og 12-14 Adresse 2 er beliggende i et udviklingsområde med tæt tilknytning til byzonen. Omkringliggende matrikler er igennem de senere år er byudviklet i retning af lodsejernes matrikler, således flere af lodsejernes matrikler har direkte skel til byzonen. Dette har medført en bestyrket berettiget forventning om udstykning af matriklerne til byggegrunde.

Vurderingen heraf tager udgangspunkt i en forventningsværdi på 400 kr./m$^2$ eks. moms for landzonejord med direkte skel til byzone, jf. **afsnit 4.1**. Heraf fratrækkes erstatningen for råjorden på 33,61 kr./m$^2$. Forventningsværdi for jord inden for åbeskyttelseslinje opgøres efter praksis til 1/20 af forventningsværdien for det påvirkede areal,

idet områderne kan udlægges til rekreative arealer til bebyggelsen, jf. KFE 1988.58 og KFE 2010.185 (MAD2009.261).

Den samlede erstatning lyder på **19.668.322 kr. eks. moms**.

Erstatningen opgøres matrikelvis således:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Matr.nr. 9 | 12.985 m$^2$ (fratrukket 2.255 m$^2$ vej) | 166.81 kr. | 2.166.028 kr. |
| Matr.nr. 13 | 10.811 m$^2$ (heraf ingen vej og fratrukket tillæg til hovedmatriklen, jf. **Bilag X**) | 166,81 kr. | 2.305.815 kr. |
| Matr.nr. 10 | | | |
| Udenfor åbeskyttelseslinjen: | 20.000 m$^2$ (heraf ingen vej) | 366,81 kr. | 7.336.200 kr. |
| Indenfor åbeskyttelseslinjen: | 15.350 m$^2$ (heraf ingen vej) | 18,34 kr. | 281.519 kr |
| | | **I alt** | **19.642.851 kr.** |

Erstatningsposten er ændret fra tidligere således moms er fradraget og forbeholdet i partsindlægget for dette er nødvendigt naturligt frafaldes. Derudover er der foretaget fradrag for den allerede erstattet råjordspris, jf. forrige anbringende.

**At lodsejerne derudover skal tilkendes erstatning for tabt indtægt fra bortforpagtning af 8,22 hektar jord med en kapitaliseringsfaktor på 10 år jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., U.2002.763H og U.2008.134H.**

Lodsejernes indtægt udgør 20.550 kr./årligt, dvs. en erstatning udgør **205.500 kr.**

**At lodsejerne skal tilkendes erstatning for eventuelle udgifter til indhentelse af udbetalingsdokumentation på 5.000 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt., Taksationskommissionens nylige kendelser med sagsnr. 2024-167744, 2024-205733, og 2024- 176099 og det forvaltningsretlige lighedsprincip.**

Erstatning vedr. indhentelse af udbetalingsdokumentation er efter ekspropriationsmyndighedernes sædvanlige praksis 5.000 kr. Der er ikke grundlag for at fravige den praksis for denne ejendom.

**At lodsejerne skal have forhøjet erstatning for sagkyndig bistand, jf. ekspropriationsproceslovens § 29.**

Taksationskommissionen anmodes om at fastsætte en passende tillægsgodtgørelse for min klients nødvendige udgifter til sin advokat for førelsen af sagen. I denne vurdering bør det indgå, der er tale om en kompliceret ejendom med flere matrikler og juridiske forhold. Der er tale om en kompleks sag, som involverer både en stor ejendom, bortforpagtning og forventningsværdi.

**3. Handelsprisen i området**

Der er gennemgået handler med sammenlignelige ejendomme i området for at fastlægge en passende kvadratmeterpris. De ejendomme der er inddraget i vurderingen, foreligger både i land- og byzone. Baggrunden for dette er, at Adresse 21 er placeret i landzone og 400 meter fra byzone.

Adresse 1 **, 9000 Aalborg**
Fri handel, skøde 16. april **2003**
Købesum: **3.475.000 kr.** og efterfølgende renovation/udvidelse for ca. **3.200.000 kr.**
Areal: **113.398 m²**, Heraf vej **320 m2**
Boligen er **202 m²** + atelier, helårsbeboelse på **120 m²**. Samlet beboelse: **322 m²**
Opførelsesår: **1972**

Den pågældende ejendom skal have fastlagt en relevant handelspris for 2025. Denne skal fastsættes ud fra handelspriser på lignende ejendomme i området.

### 3.1 Hovedmatriklen Matr.nr. 12

I det følgende beregnes handelsprisen for hovedmatriklen Matr.nr. 12 og dertilhørende bebyggelse.

#### 3.1.1 Sammenligningsejendomme i landzone

Der er gennemset for handler med ejendomme beliggende på Adresse 20 og Adresse 28 , der udgør det mest sammenlignelige område i landzone (**Bilag 4**).

Nedenfor ses et kort over beliggenheden af de gennemgåede ejendomme.

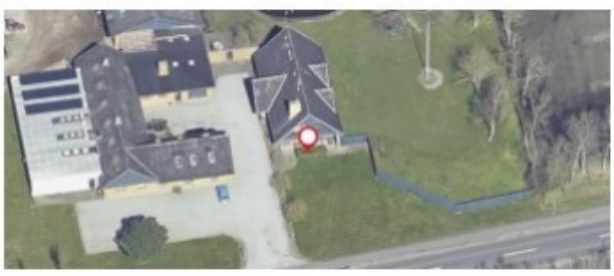



Der er således tale om to ejendomme med tæt tilknytning til Lodsejernes hovedmatrikel, og fem ejendomme som er beliggende væsentligt længere væk fra byzonen.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de gennemgåede handler er **27.378 kr./m²** (handelspris delt med boligareal), forinden der er reguleret for forskelle i jordtilliggende, jf. de følgende ejendomme tre ejendomme.

De overordnede oplysninger om de fremlagte sammenligningshandler med kort beskrivelse af sammenligningsgrundlaget er angivet nedenfor:

Adresse 3 **, 9000 Aalborg**
*Landbrugsejendom*
Virksomhedsomdannelse, skøde 30. juni **2025**.
Købesum: **10.500.000 kr.**



Areal: **66.251 m²**, Heraf vej **2.200 m²**
Boligen er **235 m²**
kr./m²: **44.861 kr.**
Opførelse år: **1977**
Areal: **66.251 m²**, Heraf vej **2.200 m²**
**Bilag 4.1**
Bygninger (BBR):
1) 235 m² bolig fra 1977
2) 266 m² værksted fra 1907
3) 105 m² bolig og 70 m² erhverv fra 1907
5) 320 m² tiloversbleven bygning fra 1983
6) 244 m² lagerbygning fra 1986
7) 92 m² tiloversbleven bygning fra 2001

Landbrugsejendommen har mindre boligareal samt tilsvarende og mere øvrig bebyggelse med erhverv. Generelt har ejendommens bebyggelse væsentligt ældre opførelsesår.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på 29.787 kr./ m² med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 4 **, 9000 Aalborg**



*Landbrugsejendom*
Fri handel, skøde 13. november **2017** Købesum **6.557.660 kr.**
Boligen er **351 m²**
kr./m²: **18.683 kr.**
Opførelses år: **1997/2018**
Areal: **181.769 m²**, Heraf vej **677 m²**
**Bilag 4.2**
Bygninger (BBR):
1) 351 m² bolig fra 1997
2) 383 m² udhus fra 1938
5) 51 m² garage fra 1997
6) 300 m² stald fra 2018
7) 50 m² udhus fra 2024

Landbrugsejendommen har lidt mere boligareal samt tilsvarende og mere øvrig bebyggelse med erhverv. Generelt har ejendommens bebyggelse tilsvarende opførelsesår.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på 29.787 kr./ m² med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 5 **, 9000 Aalborg**



*Landbrugsejendom*
Fri handel, skøde 26. juli **2018**
Købesum **13.500.000 kr.**
Boligen er **390 m²**
kr./m²: **34.615 kr.**
Opførelses år: **2013**
Areal: **74.360 m²**, Heraf vej **650 m²**

**Bilag 4.3**
Bygninger (BBR):
6) 209 m$^2$ tiloversbleven bygning fra 2013
7) 390 m$^2$ bolig fra 2013

Landbrugsejendommen har lidt mere boligareal, men mindre sekundær bebyggelse. Generelt har ejendommens bebyggelse nyere opførelsesår.



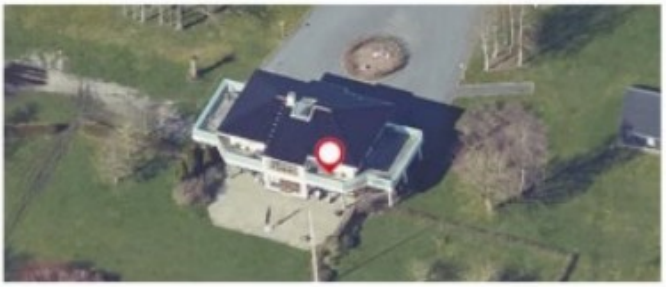
Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på 36.615 kr./ m2 med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 6 **, 9000 Aalborg**
*Landbrugsejendom*
Familiehandel, skøde 1. juni **2021**
Købesum **8.790.000 kr.**
Boligen er **386 m$^2$**
kr./m$^2$: **22.772 kr.**
Opførelses år: **2006**
Areal: **118.322 m$^2$**, Heraf vej **1.960 m$^2$**
**Bilag 4.4**
Bygninger (BBR):
3) 355 m$^2$ landbrugsbygning fra 1940
4) 154 m$^2$ maskinhus fra 1980
5) 355 m$^2$ landbrugsbygning fra 2004
6) 386 m$^2$ bolig fra 2006
7) 1.048 m$^2$ landbrugsbygning fra 2008
8) 20 m$^2$ landbrugsbygning fra 2008

Landbrugsejendommen har lidt mere boligareal samt tilsvarende og mere øvrig bebyggelse med erhverv. Generelt har ejendommens bebyggelse tilsvarende opførelsesår, undtagen bygning nr. 3 og 4.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på 22.772 kr./ m$^2$ med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 7 **, 9000 Aalborg**
*Landbrugsejendom*
Auktion, skøde 3. januar **2014**
Købesum **5.900.417 kr.**
Boligen er **249 m$^2$**
kr./m$^2$: **23.696 kr.**
Opførelses år: **2002**
Areal: **121.927 m$^2$,** Heraf vej **6 m$^2$**

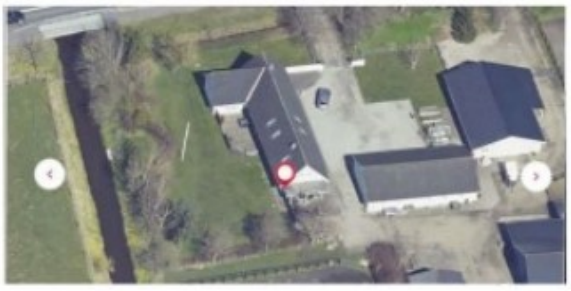


**Bilag 4.5**
Bygninger (BBR):
1) 249 m$^2$ bolig fra 2002
2) 366 m$^2$ stald fra 1962
3) 153 m$^2$ maskinhus fra 1972
4) 92 m$^2$ maskinhus fra 1972
5) 229 m$^2$ stald fra 1962
7) 106 m$^2$ sommerhus fra 1920
8) 1.451 m$^2$ ridehal fra 2006
9) 47 m$^2$ overdækning fra 2015
10) 48 m$^2$ overdækning fra 2015
11) 49 m$^2$ overdækning fra 2015

Landbrugsejendommen har mindre boligareal samt tilsvarende, men væsentligt mere, øvrig bebyggelse med erhverv og sommerhus. Generelt har ejendommens bebyggelse væsentligt ældre opførelsesår, undtagen boligen og ridehal.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på 23.696 kr./ m2 med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 29 **, 9000 Aalborg**
*Landbrugsejendom*
Ekspropriation, skøde 27. november **2024**
Købesum **7.535.000 kr.**
Boligen er **198 m²**
kr./m²: **38.056 kr.**
Opførelses år: **1920/2010**
Areal: **98.901 m²**, Heraf vej **530 m²**
**Bilag 4.6**
Bygninger (BBR):

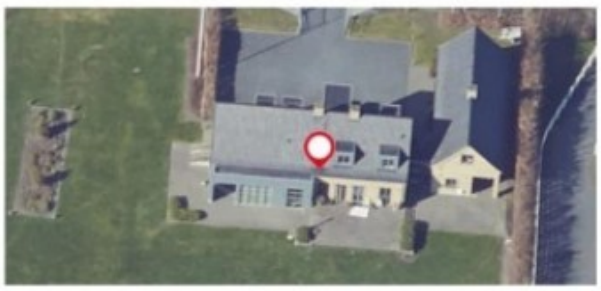


1) 198 m² bolig fra 1920
3) 153 m² tiloversbleven bygning fra 1999
4) 150 m² tiloversbleven bygning fra 2001
5) 198 m² tiloversbleven bygning fra 2006
6) 14 m² overdækning fra 2009
7) 49 m² overdækning fra 2016
8) 25 m² ukendt bygning fra 2009
9) 122 m² ukendt bygning fra 2007
10) 80 m² ukendt bygning fra 2007
11) 21 m² udhus fra 2003.

Landbrugsejendommen har væsentligt mindre boligareal samt tilsvarende og mere øvrig bebyggelse med erhverv. Generelt har ejendommens bebyggelse tilsvarende opførelsesår, undtagen bolig som er væsentligt ældre.

Omregnes landbrugsejendommens handelspris opnås en samlet pris på 38.056 kr./ m² med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 9 **, 9000 Aalborg**
*Enfamiliesejendom*
Fri handel, skøde 27. februar **2025**
Købesum **6.250.000 kr.**
Boligen er **260 m²**
kr./m²: **24.038 kr.**
Opførelses år: **2009**
**Bilag 4.7**
Bygninger (BBR):



1) 260 m² bolig fra 2009
2) 82 m² garage fra 2009

Enfamilieejendommen har mindre boligareal, men ingen tilsvarende sekundær bebyggelse. Ejendommens bebyggelse har tilsvarende opførelsesår.

Omregnes enfamilieejendommens handelspris opnås en samlet pris på 24.038 kr./ m² med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

### 3.1.2 Sammenligningsejendomme i byzone

Der er gennemset for handler med ejendomme med tilsvarende stuehus, opførelsesår og beliggenhed tættest på lodsejernes hovedmatrikel muligt.

Nedenfor ses et kort over beliggenheden af sammenligningshandlerne:




Der er således tale om fem ejendommen, som er beliggende lige inden på den anden side af grænsen for byzonen, som lodsejernes landzone ejendom grænser op til.

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de gennemgåede handler er **34.457 kr./m²** (handelspris delt med boligareal), forinden der er reguleret for forskelle i have og jordtilliggende, jf. de følgende ejendomme tre ejendomme.

De overordnede oplysninger om de fremlagte sammenligningshandler med kort beskrivelse af sammenligningsgrundlaget er angivet nedenfor:

Adresse 10 ,
**9000 Aalborg**
*Enfamiliesejendom*
Fri handel, skøde 7. oktober **2020**
Købesum **16.665.000 kr.**
Boligen er **330 m²**
kr./m²: **50.500 kr.**
Opførelses år: **2004**
Areal: **4999 m²**, Heraf vej **0 m²**
**Bilag 5.1**
Bygninger (BBR):
1) 330 m² bolig fra 2004
2) 74 m² garage fra 2004
3) 26 m² overdækning fra 2024



Enfamilieejendommen har tilsvarende boligareal, men ingen tilsvarende sekundær bebyggelse. Ejendommens bebyggelse har tilsvarende opførelsesår.

Omregnes enfamilieejendommens handelspris opnås en samlet pris på 50.500 kr./ m$^2$ med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 11 **, 9000**
**Aalborg**
*Enfamiliesejendom*
Fri handel, skøde 7. august **2023**
Købesum **7.625.000 kr.**
Boligen er **230 m²**
kr./m$^2$: **33.152 kr.**
Opførelses år: **2012**
Areal: **990 m²**, Heraf vej **0 m²**
**Bilag 5.2**
Bygninger (BBR):
1) 230 m$^2$ bolig fra 2012
2) 59 m$^2$ garage fra 2012
3) 9 m$^2$ udhus fra 2012



Enfamilieejendommen har væsentligt mindre boligareal og ingen tilsvarende sekundær bebyggelse. Ejendommens bebyggelse har lidt nyere opførelsesår.

Omregnes enfamilieejendommens handelspris opnås en samlet pris på 33.152 kr./ m$^2$ med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 12 **, 9000**
**Aalborg**
*Enfamiliesejendom*
Fri handel, skøde 17. juni **2022**
Købesum **5.550.000 kr.**
Boligen er **179 m²**
kr./m$^2$: **31.006 kr.**
Opførelses år: **2012**
Areal: **701 m²**, Heraf vej **0 m²**
**Bilag 5.3**
Bygninger (BBR):
1) 179 m$^2$ bolig fra 2012



Enfamilieejendommen har væsentligt mindre boligareal og ingen tilsvarende sekundær bebyggelse. Ejendommens bebyggelse har lidt nyere opførelsesår.

Omregnes enfamilieejendommens handelspris opnås en samlet pris på 31.006 kr./ m$^2$ med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 13 **, 9000**
**Aalborg**
*Enfamiliesejendom*
Fri handel, skøde 5. januar **2018**
Købesum **6.330.000 kr.**
Boligen er **202 m²**
kr./m$^2$: **31.337 kr.**
Opførelses år: **2011**



Areal: **797 m²**, Heraf vej **0 m²**
**Bilag 5.4**
Bygninger (BBR):
1) 202 m² bolig fra 2011
2) 10 m² udhus fra 2011

Enfamilieejendommen har væsentligt mindre boligareal og ingen tilsvarende sekundær bebyggelse. Ejendommens bebyggelse har lidt nyere opførelsesår.

Omregnes enfamilieejendommens handelspris opnås en samlet pris på 31.337 kr./ m² med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

Adresse 14 **, 9000**
**Aalborg**
*Enfamiliesejendom*
Fri handel, skøde **16. august 2024**
Købesum **5.100.000 kr.**
Boligen er **194 m²**
kr./m²: **26.289 kr.**
Opførelses år: **2001**
Areal: **804 m²**, Heraf vej **0 m²**
**Bilag 5.5**
Bygninger (BBR):
1) 236 m² bolig fra 200



Enfamilieejendommen har væsentligt mindre boligareal og ingen tilsvarende sekundær bebyggelse. Ejendommens bebyggelse har tilsvarende opførelsesår.

Omregnes enfamilieejendommens handelspris opnås en samlet pris på 26.289 kr./ m² med jord (handelsprisen delt med boligareal), forinden der reguleres for forskel i jordtilliggende.

### 3.2 De øvrige matrikler: 13m, 8ak, Matr.nr. 9-10 og 12-14, Gl. Hasseris By, Hasseris

Ved opgørelsen af prisen for jord sammenlignes med gennemførte handler i området, idet der dog må sondres mellem de to matrikler, 13m og 8ak, der ligger op til Kommuneplanramme 3.3.B3 i umiddelbar forlængelse af den nuværende bygrænse, og de tre øvrige matrikler, 13n, og [illegible], der er længere væk fra bygrænsen.

### 3.2.1 Almindelig landbrugsjord

I forhold til Matr.nr. 14 Matr.nr. 9-10 og 12-14 udgøres bedste sammenligningshandel af en aktuel handel vedr. del af Adresse 30 , 9000 Aalborg, beliggende ca. 2 km. mod vest. Handlen angår to jordmatrikler, matr.nr. Matr. 6 og 7 strup Hgd., Sønderholm, der frasælges til samnotering med købers landbrugsejendom. Købsaftalen er indgået den 1. april 2025 og medsendes som **Bilag 6**.

Matr.nr. Matr. 6 og 7 strup Hgd., Sønderholm
Fri handel, købsaftale bindende –
skøde endnu ikke lyst
Købesum **3.930.400 kr.**
Areal: **19,65 ha**, heraf vej **2.567 m²**
kr./m²: **20,36**

Der er tale om en fri handel om jord i området mellem to landejendommen i en købsaftale uden særlige vilkår, der udgør et retvisende grundlag for, at fastsætte jordmatriklernes handelsværd. Der er tale om jord med almindelig kvalitet ligesom Adresser 101's matrikler.

Det gøres på det grundlag gældende, at erstatning for jorden vedr. Adresse 21 , for så vidt angår almindelig landbrugsjord, udgør **20,36 kr./m²**.

3.2.2 Bynær landbrugsjord

Den bynære landbrugsjord har højere markedsværdi end alm. landbrugsjord. Det mest retvisende sammenligningsgrundlag udgøres af en matrikel med tilsvarende beliggenhed op mod kommuneplanrammens sydlige grænse, der er handlet forinden byggelinjens tinglysning i 2015.

Der er fundet en handel, der opfylder kravene. Handlen angår matr.nr. Matr.nr. 8 . Matriklen, der er beliggende i landzone ligesom Adresse 21 , og med matrikulærgrænse til kommuneplanrammen. Skødet er tinglyst den 12. januar 2012. Se tingbogsattest i **Bilag 7**.

**Matr.nr.** Matr.nr. 8
Familieoverdragelse – skøde tinglyst den 12. januar 2012
Købesum: **850.000 kr.**
Areal: **3,28 ha,** heraf vej **1.020 m²**
kr./m² i 2012: 26,56



Matr.nr. 8 er handlet i 2012 til 26,56 kr./m². Tages hensyn til prisudviklingen i perioden 2012 til 2025, vil den aktuelle pris i henhold til nettoprisindekset udgøre 33,19 kr./m².

Det gøres på det grundlag gældende, at erstatning for jorden vedr. Adresse 21 , for så vidt angår bynær landbrugsjord, udgør **33,19 kr./m²**.

**4. Forventningsværdi**

Ved opgørelsen af mistet forventningsværdi må særligt den nære beliggenhed i Engene tillægges betydelig vægt, eksempelvis som en udstykning i forlængelse af villakvarteret på Adresse 25 og Adresse 31 .

I forhold til Adresse 21 må forventningsværdien fastsættes med udgangspunkt i handelsprisen for ubebyggede og endnu ikke byggemodnede byggegrunde i området. Aktuelle handler vedr. byggegrunde, hvor der dog er sket byggemodning, gennemgås i **Bilag 21**. Se tabellen herunder for m²-pris for byggemodnede grunde.

| **Solgte byggegrunde** | **Skøde tinglyst** | **Grundareal** | **Købesum** | **M² -pris** |
|---|---|---|---|---|
| Adresse 32 | 3. januar 2018 | 811 m² | 1.669.543 kr. | 2.059 kr. |
| Adresse 33 | 3. januar 2018 | 730 m² | 1.689.443 kr. | 2.314 kr. |
| Adresse 34 | 23. maj 2024 | 820 m² | 1.462.377 kr. | 1.783 kr. |
| **Gennemsnitlig m² -pris** | | | | **2.052 kr./m²** |

M²-prisen for en byggemodnet grund er 2.052 kr./ m². inkl. moms. Ansættelse af byggemodningsomkostninger for en grund til 250.000 kr. kan m²-prisen for ikke-byggemodnede grunde udregnes.

| Solgte byggegrunde | Skøde tinglyst | Grundareal | Købesum minus byggemodnings-omkostninger | M² -pris |
|---|---|---|---|---|
| Adresse 32 | 3. januar 2018 | 811 m² | 1.419.543 kr. | 1.750 kr. |
| Adresse 33 | 3. januar 2018 | 730 m² | 1.439.443 kr. | 1.972 kr. |
| Adresse 34 | 23. maj 2024 | 820 m² | 1.212.377 kr. | 1.783 kr. |
| **Gennemsnitlig m² -pris** | | | | **1.835 kr./m²** |

M²-prisen for en ikke-byggemodnet grund ansættes til 1.835 kr./m² (inkl. moms).

Herfra skal skønsmæssigt fragå ca. 50%, for at tage hensyn til fortjeneste-tillæg ved byggemodningen, hvilket giver 917 kr./m²

For en velbeliggende grund som dem, der ville kunne være udstykket vil et rimeligt kvadratmetertillæg derfor udgøre 500 kr./m² inkl. moms eller **400 kr./m² eks. moms**.

**5. Afsluttende**

Med henvisning til ovenstående skal jeg venligst anmode Taksationskommissionen om at efterprøve Kommissarius' vurdering af Adresse 1 , 9000 Aalborg med udgangspunkt i de faktiske handler i området og de fremførte anbringender."

Lodsejernes repræsentant har fremsendt to supplerende partsindlæg af 27. februar 2026, hvoraf følgende fremgår:

"**Udbuddet af** Adresse 19 **, 9000 Aalborg**

Vi har gjort gældende, at lodsejerne derudover skal tilkendes erstatning for forventningsværdi for matrikel Matr.nr. 9-10 og 12-14 Adresse 2 , jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Forventningsværdien er opgjort til 400 kr./m² eks. moms på baggrund af en markedspris for byggegrunde på 2.052 m2 kr. inkl. moms, jf. anmodningen om efterprøvelses' afsnit 4 og Bilag 21.

Til støtte for en højere gennemsnitspris end 2.052 kr./m² for byggegrunde i området fremlægges udbuddet af Adresse 19 , 9000 Aalborg:

**1.** Adresse 35

Adresse 19 , 9000 Aalborg er en 1.135 m2 byggegrund øst for lodsejernes ejendom, som aktuelt er udbudt til 2.998.000 kr., svarende til 2.641 kr./m².

Det er 599 kr./m2 mere end den beregnede gennemsnitspris for området i **Bilag 21**. Dette er trods den kommende motorvej, hvilket udtrykker den store udvikling og efterspørgsel området besidder.

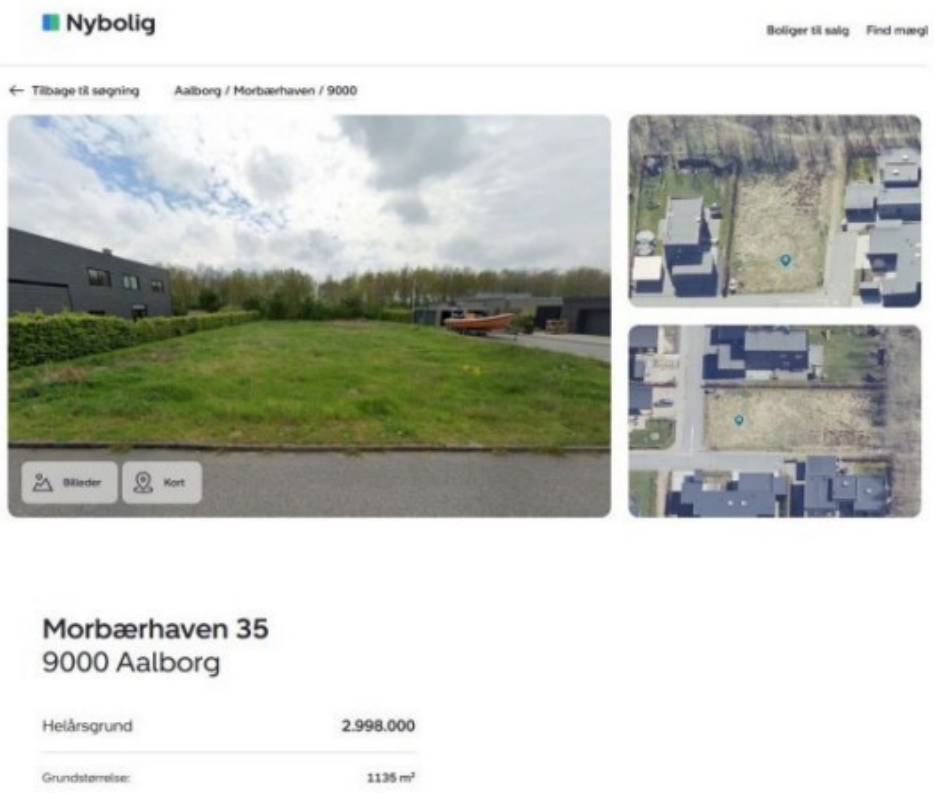
**1.1** Adresse 35 **er beliggenhedsmæssigt som lodsejernes jord**

Adresse 35 er placeret tæt ved lodsejernes jordtilliggende mod byzonen, og udtrykker derfor forventningsværdien af potentielle udstykninger.




### 1.2 Salgsopslaget

Nedenfor ses salgsopslaget hos Virksomhed 1 :




### 2 Afsluttende

Omkostningerne forbundet med udstykning er forsat de samme, hvorfor en værdistigning udgør ren forventningsværdi. Prislejet på den udbudte byggegrund taler således for en højere forventningsværdi end angivet i lodsejernes anmodning om efterprøvelse.

Derudover udtrykker udbudsprisen sælgers udgangspunkt ved områdets stedlige pris- og markedsforhold."

"**Naturstyrelsens køb af** Adresse 18

Vi har gjort gældende, at ekspropriationssummen for matriklerne Matr.nr. 9-10 og 12-14 og Matr.nr. 10 , er 2.828.623 kr., jf. grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Til støtte for en højere arealpris uden forventningsværdi end den af Kommissarius tilkendte på 20 kr./m$^2$, fremlægges Naturstyrelsen køb af Adresse 18 :

I det følgende gennemgås Naturstyrelsens køb af Adresse 18 til 143.167.000 kr.

Købsaftalen er indgået den 16. maj 2025. Skødet medsendes som **Bilag 23**.

Adresse 18 omfatter følgende ejendomme:

- Adresse 36 , 9260 Gistrup
- Adresse 37 , 9260 Gistrup
- Adresse 38 , 9280 Storvorde
- Adresse 39 , 9280 Storvorde
- Adresse 40 , 9280 Storvorde
- BFE [redacted]
- BFE [redacted]

Det samlede areal udgør **5.278.283 m$^2$** jord med dertilhørende bebyggelse. Den aftalte fordeling af købesummen lyder:

| | |
|---|---|
| Aftalt købesum stuehuset: | 11.425.000 kr. |
| Aftalt købesum driftsbygninger: | 18.140.000 kr. |
| Aftalt købesum jord: | 113.602.000 kr. |

Dette giver en arealpris på **21,52 kr./m$^2$** eller **215.225 kr./hektar**

**1. Den aftalte fordeling af købesummen retvisende**

Til støtte herfor henvises til, at Naturstyrelsen er en statslig styrelse, hvorfor den aftale fordeling af købesummen på skødet lægges til grund, da en statslig styrelse ikke har grundlag for spekulation i fordelingen.

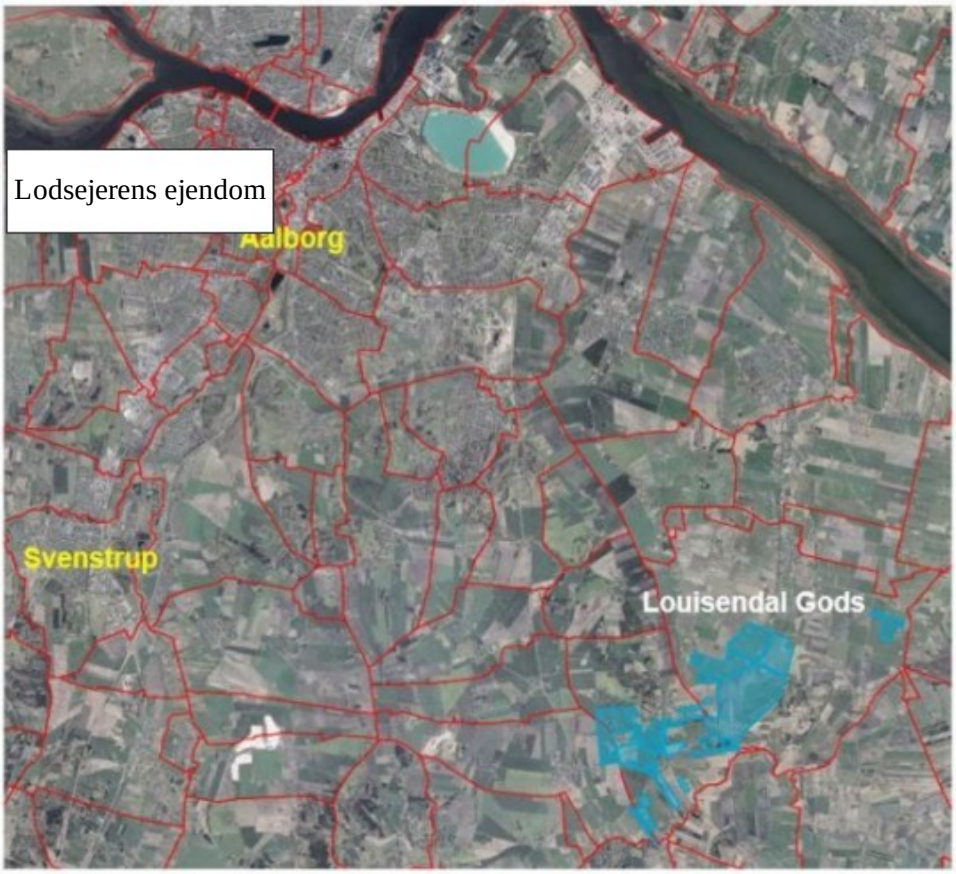
Endvidere oplyser sælger til Virksomhed 2 , at handlen har været presset igennem, som følge af de kommende restriktioner og CO2 -afgifter på lavbundsjord. Sælgeren beskriver det som "frivillig tvang". Artikel medsendes som Bilag 24. Havde dette ikke været tilfældet, må det antages, at prisen tillige havde været højere.

**2. Lodsejers jord har en bedre beliggenhed**

Til støtte herfor henvises tillige til, at Adresse 18 er placeret væsentligt længere væk fra Aalborg end lodsejernes ejendom.

Lodsejernes jord har derfor en højere værdi idet, den er mere attraktivt placeret, men også fordi den rummer flere muligheder end jorden tilhørende Adresse 18 . Både i forhold til forventningsværdi, men også i forhold hvilke mulige købere der ville have interesse i jorden.

Adresse 18 i forhold til lodsejernes ejendom er illustreret nedenfor:




**3. Afsluttende**

Med afsæt i ovenstående bør lodsejernes jord erstattes med mere end 21.52 kr./m$^2$, og der henvises i den henseende til den allerede fremlagte handel af matr.nr. Matr.nr. 8 , hvor der i 2012 blev handlet til 26,56 kr./m$^2$ svarende til 33,19 kr./m$^2$ på ekspropriationstidspunktet.

Det bemærkes endvidere, at der i nærværende udelukkende er tale om jordpris, hvorfor der efterfølgende skal tillægges forventningsværdi."

Lodsejernes repræsentant procederede i det væsentligste i overensstemmelse hermed, idet repræsentanten også henviste til sin procedure i den samme dag behandlede taksationssag med sagsnr. 2025-273115 vedrørende Adresse 1 , 9000 Aalborg.

Repræsentanten bemærkede, at lodsejerne frafalder påstanden om erstatning for udbetalingsdokumentation på 5.000 kr. Godtgørelsen for flytteomkostninger er i den lave ende.

Anlægsmyndigheden påstod ekspropriationskommissionens afgørelse stadfæstet.

Anlægsmyndigheden anførte, at det er uklart for anlægsmyndigheden, hvad formålet er med, at det fremføres, at ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet på utilstrækkeligt grundlag efter ekspropriationsproceslovens § 17, stk. 4. Det er

anlægsmyndighedens opfattelse, at ekspropriationskommissionens afgørelse er truffet på et tilstrækkeligt grundlag.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at udgangspunktet for erstatningsfastsættelsen er ejendommens værdi i handel og vandel. Repræsentanten anførte, at den af lodsejernes repræsentant fremlagte model for beregningen af ejendommens værdi, ikke er retvisende.

Repræsentanten var enig med lodsejerne i, at deres ejendom fremstår mere attraktiv end naboejendommen beliggende på Adresse 8 , 9000 Aalborg, hvortil lodsejerne har henvist i deres partsindlæg. Det afspejles i prisforskellen på de to ejendomme. Repræsentanten bemærkede, at naboejendommen er inkl. 10 ha jord.

Repræsentanten anførte, at det som udgangspunkt er det berørte areals anvendelse og plangrundlag på ekspropriationstidspunktet, der skal lægges til grund ved fastsættelse af erstatningen. Der var på ekspropriationstidspunktet ikke et plangrundlag, der giver grundlag for, at der skal fastsættes en erstatning for forventningsværdi. Repræsentanten anførte, at taksationsmyndighederne har behandlet et ikke ubetydeligt antal sager om forventningsværdi inden for nyere tid. Repræsentanten henviste bl.a. til Taksationskommissionen for Nord- og Midtjyllands kendelse af 15. maj 2025 med sagsnr. 2024-176099 samt samme kommissions kendelse af 20. november 2025 med sagsnr. 2025-256427. Den sidstnævnte kendelse vedrører en naboejendom på Adresser , hvor der ikke blev fastsat en erstatning for forventningsværdi.

Anlægsmyndighedens repræsentant anførte, at der ikke bør fastsættes en erstatning for udbetalingsdokumentation i sagen.

**Taksationskommissionens begrundelse og afgørelse**

Der er mellem parterne uenighed om, hvorvidt der var knyttet en forventningsværdi til jordstykkerne Matr.nr. 13 . Taksationskommissionen bemærker, at erstatning for forventningsværdi som altovervejende hovedregel forudsætter, at der i offentlige planer er disponeret over et areal på en måde, som har skabt en forventning om dets fremtidige udnyttelse. Det forhold, at et bynært areal grænser op til eller i øvrigt ligger nær ved et byudviklingsområde, kan ikke uden støtte i særlige holdepunkter give grundlag for forventningsværdi.

Ingen af de afståede arealer har været genstand for planlægning, der begrunder en erstatning for forventningsværdi. Det kan heller ikke begrunde en erstatning for forventningsværdi, at lodsejerne ifølge det oplyste selv har haft forventninger om ændrede anvendelsesmuligheder, herunder i april 2025 har fået udarbejdet udstykningsplaner vedrørende matr.nr. 13m og Matr.nr. 10 . Taksationskommissionen vurderer i lighed med ekspropriationskommissionen, at der på ekspropriationstidspunktet ikke til ejendommen var knyttet en erstatningsberettigende forventningsværdi, der begrunder højere arealerstatning end arealernes værdi som landbrugsjord og grønne arealer tæt på beboelse.

Den fremlagte familieoverdragelse i 2011/2012 af jordstykket matr.nr. Matr.nr. 8 , til 26,79 kr. pr. $m^2$ (fratrukket vej) kan ikke føre til et andet resultat. Erhververen af jordstykket var ifølge tingbogen ejer af naboejendommen Matr.nr. 16

. Efter taksationskommissionens vurdering giver prisfastsættelsen ved overdragelsen af det nævnte jordstykke ikke grundlag for at antage, at der har knyttet sig en forventningsværdi til lodsejernes jordstykker.

Taksationskommissionen lægger til grund, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning omfatter en arealerstatning på 20 kr. pr. $m^2$ for det samlede jordtilliggende eksklusive ejendommens bygningsparcel og vej.

Taksationskommissionen vurderer, at en arealværdi på 20 kr. pr. $m^2$ er i den høje ende henset til de afståede arealers beskaffenhed, men har ikke fundet grundlag for at nedsætte erstatningen. Kommissionen har noteret den fremlagte handel vedrørende den nærliggende ejendom matr.nr. Matr. 6 og 7 strup Hgd., Sønderholm, til godt 20 kr. pr. $m^2$, ligesom kommissionen også har taget den nævnte familieoverdragelse i betragtning. En samlet erstatning for jorden på 20 kr. pr. $m^2$ må i det lys anses for korrekt. Taksationskommissionen har noteret Naturstyrelsens køb af godset Adresse 56 jordtilliggende til 21,52 kr. pr. $m^2$, men har ikke tillagt det afgørende betydning.

Taksationskommissionen finder ikke grundlag for at imødekomme lodsejernes påstand om, at der foruden erstatning for jorden skal tilkendes erstatning for tab af indtægt ved bortforpagtning af 8,22 ha jord med en kapitaliseringsfaktor 10. Dette følger ikke som antaget af lodsejerne af Højesterets dom i U 2008.134 H. En imødekommelse af lodsejernes påstand ville indebære, at de blev tilkendt mere end fuld erstatning.

Taksationskommissionen lægger til grund, at den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning omfatter et beløb på omkring 8.750.000 kr. for bygninger. Taksationskommissionen vurderer, at lodsejerne hermed er tilkendt fuldstændig erstatning. Taksationskommissionen har ved vurderingen af beboelsesbygningens værdi taget hensyn til gennemsnitspriser for beboelsesejendomme i området. Taksationskommissionen har – til forskel fra lodsejernes opgørelser – lagt til grund, at kvadratmeterprisen for bolig- og erhvervsarealet i atelierbygningen er betydeligt lavere end for beboelsen.

Taksationskommissionen vurderer, at de sammenligningshandler, som lodsejerne har henvist til, ikke kan føre til et andet resultat. Det gælder også den af lodsejerne fremhævede naboejendom på Adresse 8 , 9000 Aalborg, som taksationskommissionen i øvrigt tidligere har besigtiget udefra i forbindelse med en anden taksationsforretning, se kommissionens kendelse af 20. november 2025 med sagsnr. 2025-256427. Anlægsmyndigheden har overtaget naboejendommen, hvis samlede areal er på ca. 10 ha, for 7.535.000 kr. Prisen underbygger efter taksationskommissionens vurdering, at værdien for lodsejernes ejendom, hvis samlede areal er på godt 11 ha, ikke kan antages at overstige 11.600.000 kr. Taksationskommissionen bemærker, at naboejendommen, der bl.a. er indrettet som hesteejendom, også er attraktiv både for så vidt angår beboelsesbygningen og de nyere driftsbygninger. Den højere værdiansættelse af lodsejernes ejendom er dog velbegrundet. Lodsejernes ejendom er efter taksationskommissionens vurdering en meget harmonisk ejendom med karakter af liebhaveri.

Den af ekspropriationskommissionen tilkendte erstatning for flytteomkostninger med 60.000 kr. og for flytning af virksomhed med 75.000 kr. må anses for passende.

Taksationskommissionen stadfæster med disse bemærkninger ekspropriationskommissionens kendelse i henhold til de heri anførte grunde. Taksationskommissionen vurderer, at lodsejerne med erstatningen på 11.735.000 kr. er sikret fuldstændig erstatning.

Ekspropriationskommissionen har tilkendt lodsejerne 40.000 kr. i godtgørelse for udgifter til sagkyndig bistand i forbindelse med sagens behandling ved denne kommission. For udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen tilkendes lodsejerne yderligere 10.000 kr.

**Konklusion**

Ekspropriationskommissionens kendelse stadfæstes.

Lodsejerne tilkendes 10.000 kr. for udgifter forbundet med sagens behandling ved taksationskommissionen.

Ole Terkelsen

| | |
|---|---|
| Niels Jørgen Bønløkke | Frank Elefsen |
| Marius Lyhne-Knudsen | Lars Poulsen |

*/Asbjørn Hagen Varde*

Taksationskommissionens afgørelse er truffet i henhold til § 19 i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom (ekspropriationsprocesloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 386 af 13. april 2023. I det retlige grundlag for afgørelsen indgår grundlovens § 73, stk. 1, 3. pkt.

Den af taksationskommissionen afsagte kendelse kan ikke påklages til anden administrativ myndighed. Er en part utilfreds med taksationskommissionens ansættelse af erstatning, kan sagen mod modparten indbringes for de almindelige domstole. Opmærksomheden henledes på, at sag om erstatning ifølge ekspropriationsproceslovens § 26, stk. 1, 2. pkt., skal indbringes for domstolene inden 6 måneder efter, at taksationskommissionens kendelse er afsendt.

Udskriftens rigtighed og kendelsens udsendelse bekræftes.

Viborg, den 28. maj 2026



*Asbjørn Hagen Varde*

*Fuldmægtig, cand.jur.*